

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-1235902

מגרש 471, מתחם-5, רהט

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/07/2024

להפקיד את התכנית

08/08/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005317598/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש מגורים מס' 471 במתחם 5 שברהט, באמצעות הוספת זכויות בנייה עבור 4 יחידות דיור (בסה"כ 6 יח"ד בתכנית), שינוי קווי הבניין וחלוקת המגרש ל-2, לשם מתן מענה לצורכי הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 618-1235902

1.2 שטח התכנית 0.843 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

רהט

קואורדינאטה X

175350

קואורדינאטה Y

587542

1.5.2 תיאור מקום

רחוב א-זרקא 20 (מגרש 471) שכונת אל-עבאס (מתחם 5), רהט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט		471	

שכונה

מתחם 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100821	מוסדר	חלק	54	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>402 /02 /17</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 402 /02 /17 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד.	5640	1999		13/03/2007
<u>406 /02 /17</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 406 /02 /17 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד.	5321	3687		12/08/2004
<u>618-0770354</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 618-0770354. הוראות תכנית 618-0770354 תחולנה על תכנית זו.	10694	10275		31/07/2022
<u>408 /03 /17</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 408/03/17 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד."	5432	4014		31/08/2005
<u>1 תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					פריד שקיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		פריד שקיר		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת הקצאה		1	11/06/2024	פריד שקיר	06: 04 11/06/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	08/07/2023	פריד שקיר	12: 17 21/07/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טלאל מחמוד אלקרינאוי (1)			רהט		471	050-5171948		kremana3@gmail.com
	פרטי	רוקיה סלימאן אלקרינאוי (1)			רהט		471	050-5171948		kremana3@gmail.com
	פרטי	נזמייה אחמד קרינאוי (2)			רהט		471	050-5171948		kremana3@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 471/1 מתחם-5 רהט ..

(2) כתובת: בית 471/2 מתחם-5 רהט ..

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פריד שקיר		פריד שקיר תכנון והנדסה	רהט	רהט	21	08-6101578		farid.tecnon@gmail.com
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251	אבו ריא להנדסה ומדידה	באר שבע	(1)	28	08-6652088		hotnegev@gmail.com

(1) כתובת: רחוב יצחק רגר 28 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי .

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשיכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש מגורים מס' 471 במתחם 5 שברהט ולחלוקת המגרש ל-2.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע מ-"אזור מגורים א'" ל-"מגורים ב'".

ב. שינוי קווי בניין.

ג. קביעת שימושים מותרים, הוראות, מגבלות וזכויות בנייה.

ד. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 ל-6 יח"ד.

ה. קביעת תנאים בהליך הרישוי והביצוע.

ו. חלוקת המגרש ל-2 בהסכמת הבעלים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	471A, 471B

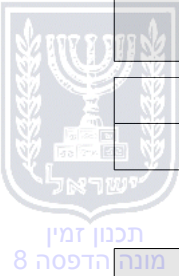
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	843	100
סה"כ	843	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	845.67	100
סה"כ	845.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. פעוטון/משפחתון ד. משרד ביתי לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת דיור
4.1.2	הוראות
א	בינוי בינוי 1. בינוי : א. תותר הקמת בניין אחד בכל מגרש. ב. שני הבניינים בתכנית יוקמו בקיר משותף (קו אפס). בכל מקרה של בנייה בקו בניין אפס לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. ג. תותר כניסה נפרדת מכניסת המגורים עבור השימושים הבאים : משרד ביתי, פעוטון/משפחתון, שיג ומחסן. הכניסה תהיה מתחום המגרש בלבד. ד. ניקוז הגגות יהיה לתחום המגרש. 2. שיג : א. תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש. ב. שיג יותר רק כחלק ממבנה המגורים, במפלס קומת הקרקע ובתחום קווי הבניין. ג. הכניסה אל השיג תהיה מתחום המגרש בלבד. 3. משרד ביתי : א. משרד ביתי יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה מגורים. ב. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר. 4. מחסן : א. תותר בניית מחסן אחד לכל יחידת דיור. ב. המחסן ייבנה כחלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניין. 5. חנייה מקורה : א. תותר הקמת סככת חנייה אחד לכל יחידת דיור. ב. לא יותרו קירות לסככת חנייה. ג. מיקום סככת חנייה ייקבע באופן שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש. ד. שער החנייה ייפתח לכיוון מגרש המבקש. ה. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים. 6. גדרות : א. המגרש יהיה מגודר.

מגורים ב'	4.1
ב. גומחות למתקני אשפה ופילרים לתשתיות יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. ג. השערים בגדרות ייפתחו אל תוך תחום המגרש.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
											שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	3	(3) 12	7.12	3	50	150	633	(2) 105	(1) 528	421	471A	מגורים	ב' מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	3	(3) 12	7.11	3	50	150	633	(2) 105	(1) 528	422	471B	מגורים	ב' מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 30 מ"ר שיג.
- (2) מתוכם 36 מ"ר ממ"ד (עד 12 מ"ר לכל יח"ד), מחסן 24 מ"ר (עד 8 מ"ר לכל יח"ד), חניה מקורה 45 מ"ר (עד 15 מ"ר לכל יח"ד).
- (3) כולל עליה לגג. גובה הבנייה המרבי המותר הוא 220.68 מטר מעל פני הים (כולל מנופים ועגורנים).
- (4) כמסומן בתשריט. מיקום סככת חנייה יותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, באופן שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****עיצוב אדריכלי**

- א. חומרי הבנייה וחומרי הגמר של השיג יהיו זהים לאלה של מבנה המגורים.
- ב. בבניין המתוכנן לבנייה בקיר משותף, הקיר המשותף יצופה בטיח לבן כל עוד לא ייבנה הבניין הצמוד לו.
- ג. מתקנים טכניים בגגות הבניינים יוסתרו, ככל הניתן, על ידי המעקה או על ידי חלק הבניין, על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג בבקשה להיתר כחלק מתכנון חזית המבנה.
- ד. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.

6.1.2**גובה מבנים בגין בטיחות טיסה**

- על תחום התכנית חלות הגבלות בגין קיומו של שדה תעופה צקלג, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה:
- א. חריגה מהגובה המרבי המותר על פי תכנית זו (בהערה לטבלה 5) למבנים ולמתקני עזר מותנית באישור מערכת הביטחון ובאישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- ב. לא יותרו מתקני קינון והשהיה לציפורים, לרבות מתקני ציפורים.

6.1.3**תשתיות**

- א. המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש רהט.
- ב. כל קווי התשתית יהיו בתת-הקרקע.

6.1.4**ניהול מי נגר**

- א. תכנון הפיתוח יכלול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את עודפי הנגר העילי. המגרש יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחיתו והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ב. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים חדירים למים ופנויים מבנייה, לצורך השהית מי נגר וחלחולם. השטח המיועד להשהיה ולחלחול נגר יהיה נמוך מסביבתו, וככל הנדרש, יהיה מחופה בחומר חדיר למים (כגון אדמה או חומר גרנולרי), שיאפשר חלחול נגר. שטח המיועד לחלחול נגר לא יהיה תחום בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), על מנת שלא למנוע זרימת מי נגר אליו מאזורים גבוהים יותר.

6.2**תנאים בהליך הרשוי והביצוע****6.2.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאים להגשת בקשה להיתר:
- היוועצות עם רשות הניקוז.
 - לבקשה להיתר שאינה מציעה מימוש מלא של זכויות הבנייה המותרות במגרש תצורף תכנית צל של המגרש כולו, אשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות בו.
 - הצגת אמצעי ניהול הנגר לאחר היוועצות עם מהנדס הרשות המקומית.
- ב. תנאי לאישור תחילת עבודה:
- הגשה של הצהרת בעל ההיתר בדבר האומדן הצפוי של פסולת בניין, כולל עודפי עפר, אופן הטיפול בפסולת הבניין ויעד הפינוי של עודפי עפר, תוך צירוף אסמכתאות בהתאם לאופן



6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
	הטיפול בפסולת (הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת, הסכם התקשרות עם בעל מערך מיון, גריסה ומחזור, וכיו"ב). ג. תנאים לתעודת גמר : 1. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפונו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר, יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהיתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת. 2. הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר. 3. השלמה של גידור המגרש.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	
7.2 מימוש התכנית		
מימוש התכנית תוך 15 שנה		

